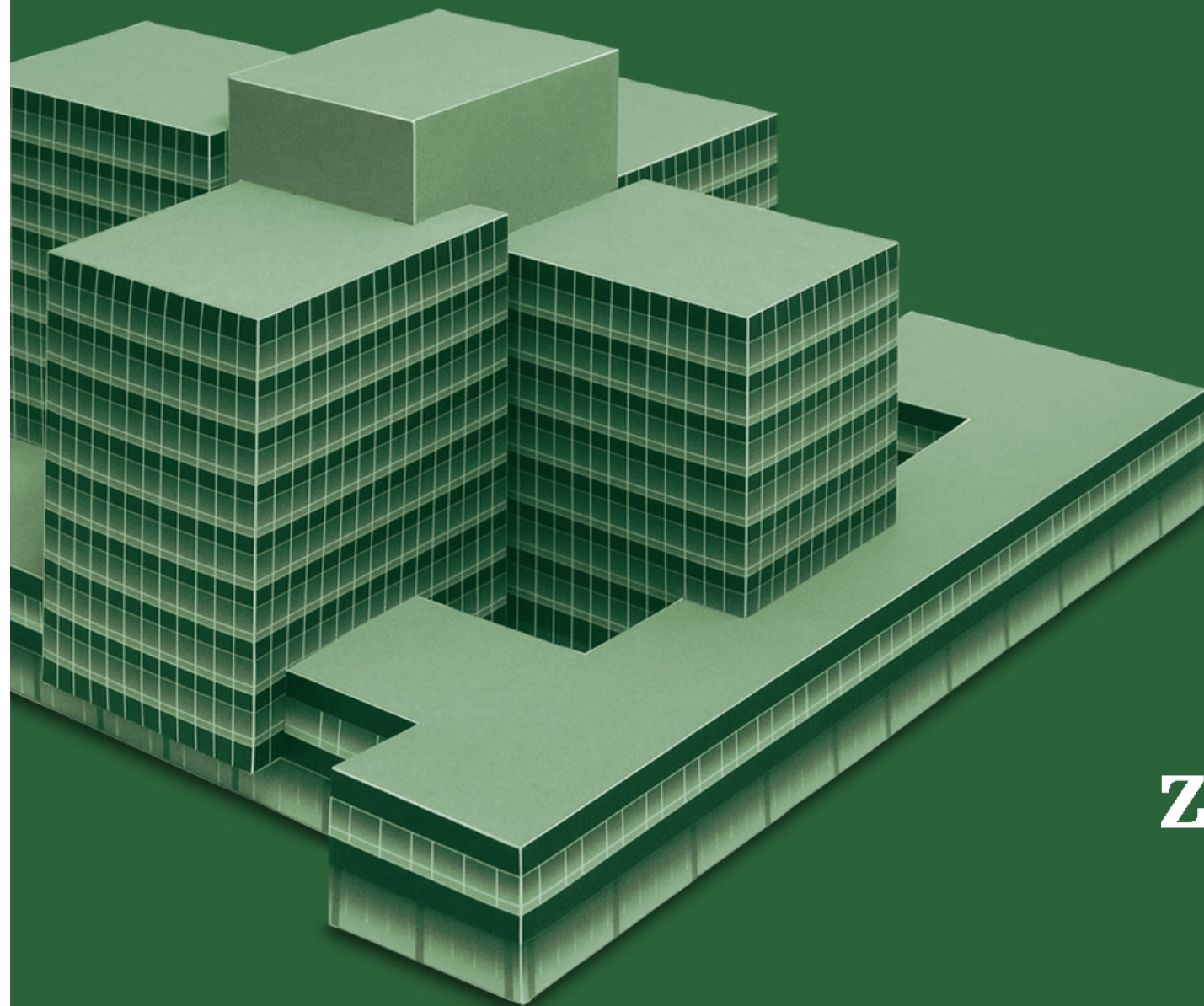


Présentation des résultats semestriels 2006 - 2007



züblin
IMMOBILIÈRE

Agenda



Faits marquants du Semestre

Eléments financiers du Semestre

Stratégie et perspectives

Annexes

Les intervenants

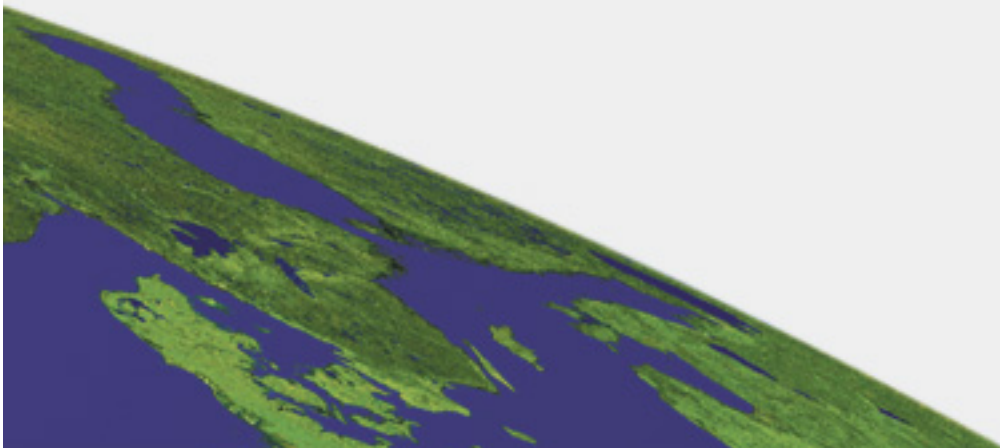
Pierre Essig

Directeur général, Züblin Immobilière France



Caroline Dheilly

Directeur des acquisitions et de la gestion d'actifs



Profil de Züblin Immobilière France

Filiale du groupe Züblin Immobilien, Züblin Immobilière France est une société foncière qui investit dans l'immobilier tertiaire (bureaux, commerce, logistique) en France dans les régions économiquement fortes

Introduction sur Eurolist d'Euronext Paris SA le 21.03.06 à 13,66 € :

- augmentation des fonds propres de 15,8 M€
- émission de 3.975.850 BSAR (augmentation de capital potentielle de 19 M€)

Objectifs de l'introduction en bourse :

- rechercher les fonds propres nécessaires au plan d'investissement (100 M€ d'ici mi-2007 et 300 M€ à moyen terme)
- bénéficier du régime fiscal SIIC

Les faits marquants du 1^{er} semestre 2006 - 2007

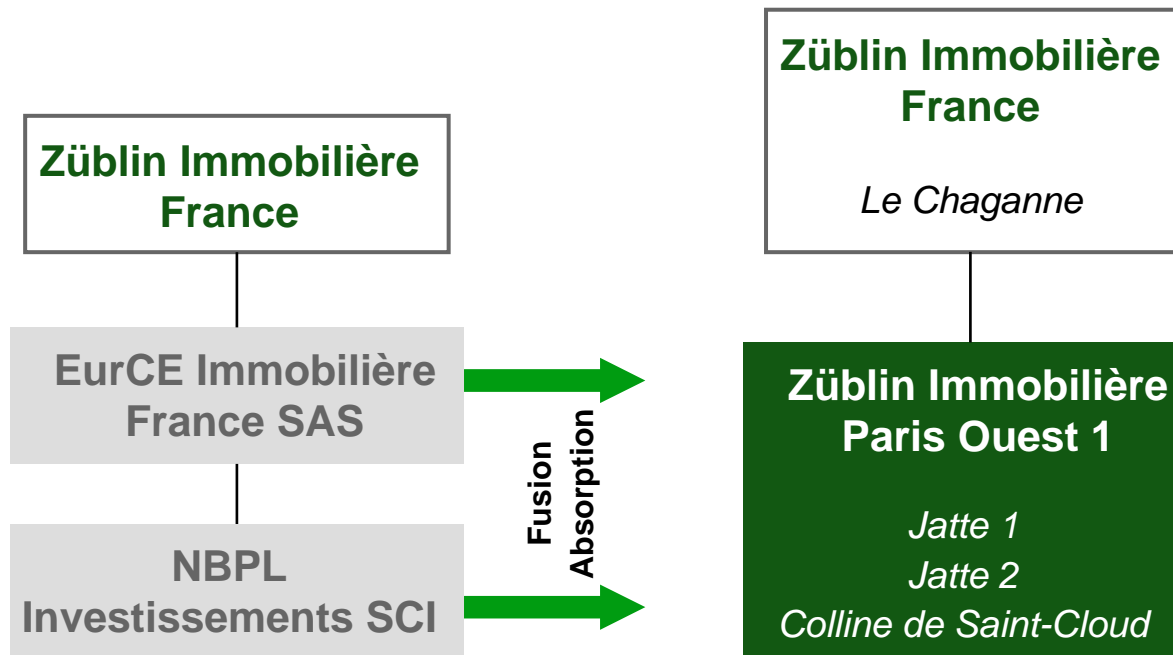
Nouvel organigramme

Obtention du statut SIIC

Activité patrimoniale

Nouvel organigramme

Optimisation et simplification de l'organigramme



Obtention du statut SIIC

Le 25.07.06 Züblin Immobilière France et Züblin Immobilière Paris Ouest 1 ont opté pour le statut SIIC avec effet au 01.04.06

Exit tax sur plus-values latentes, payable par quart sur 4 ans : 18,4 M€

Fin du régime d'intégration fiscale

Jatte 1- Neuilly s/Seine (40-52 bd du Parc)



Surface utile : 18.034 m²
408 parkings

Valeur d'expertise : 90,4 M€ (+3,9%)

Loyers annuels 06-07 : 7,5 M€ (+4,2%)

Locataire : Laboratoires Roche

Indexation au 01.07.06 : +5%

Echéance du bail : 30.06.11

Rendement locatif brut / net : 8,3%

Jatte 2 - Neuilly s/Seine (28-34 bd du Parc)



Surface utile : 6.895 m²
163 parkings

Valeur d'expertise : 34,1 M€ (+3,3%)

Loyers annuels 06-07 : 2,5 M€ (+1,7%)

Locataire : Yves Saint Laurent Beauté

Indexation au 01.01.07 : > 6%

Echéance du bail : 31.12.07

Rendement locatif brut : 7,2%

Colline de Saint-Cloud Immeuble D (4 derniers étages)



Surface utile : 2.952 m²
82 parkings

Valeur d'expertise : 9,2 M€ (+2,6%)

Loyers annuels 06/07 : 0,9 M€ (+6,0%)

Locataires : Ethypharm et DCS Fleet

Indexations en 12.06 et 01.07

Echéance des baux : DCS Fleet : 30.11.08
Ethypharm : 30.11.08 / 31.12.14

Rendement locatif brut / net : 9,5%

Le Chaganne - Gennevilliers (1 pde de la Bonnette)



Surface utile : 8.093 m²
190 parkings

Valeur d'expertise : 28,3 M€

Acquisition : 04.08.06

Loyers annuels 06-07 : 1,8 M€

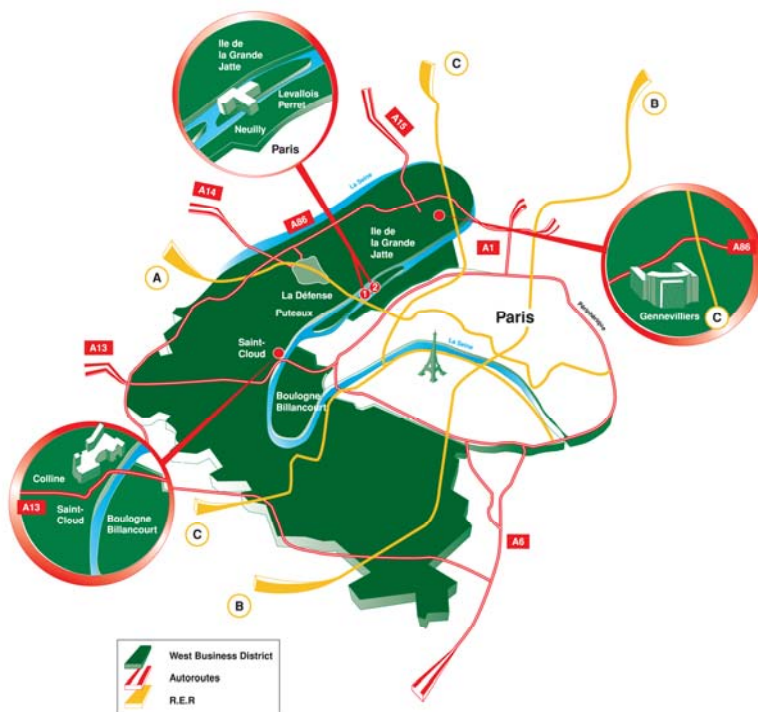
Travaux : 0,6 M€ étalés sur 6 ans

Rendement locatif brut / net : 6,4%

Locataire : Europ Assistance France

Coût global d'acquisition : 28,7 M€
Financement : emprunt 18 M€ 5,05%
Echéance du bail : 31.07.15

Chiffres clés du patrimoine



Localisation : croissant ouest de Paris

100% de taux d'occupation

Qualité de signature des locataires

Valeur d'expertise: 162 M€

Loyers annuels 06-07 : 12,1 M€

Rendement locatif de 7,5 %

Eléments financiers du 1^{er} semestre



Bilan simplifié
Compte de résultat simplifié
Flux de trésorerie
Endettement
Impôts
La Bourse

Bilan consolidé IFRS

M€ 30.09.06 31.03.06

Ecart d'acquisition	0	24,2
Immeubles de placement	152,6	121,7
Trésorerie	5,5	16,2
Autres actifs	7,4	6,7
Total Actif	165,5	168,8
Capitaux propres	46,5	43,7
Dettes bancaires et financière	97,6	79,6
Dettes d'impôts	16,1	*38,4
Autres passifs	5,3	7,1
Total Passif	165,5	168,8

* Impôts différés passifs

Compte de résultat consolidé IFRS

M€	30.09.06 (6 mois)	Rappel EurCE Immobilière France* 30.09.05 (6 mois)
Loyers nets	5,5	5,1
Frais de fonctionnement	-0,9	-0,1
Solde net des ajustements de valeur	+2,2	+ 5,2
Résultat opérationnel net	6,8	10,1
Coût de l'endettement financier	-2,6	-2,5
Produits financiers	+2,6	0,0
Résultat Net avant impôt	6,8	7,6
Impôt et incidence régime SIIC	-4,2	-1,7
Résultat Net consolidé	2,6	5,9

* Comptes consolidés IFRS d'EurCE Immobilière France

Impôt et incidence de l'option pour le régime SIIC

M€ 30.09.06

Impôt courant (Exit tax)	-18,4
Reprise des Impôts différés passifs	+38,4
Annulation du goodwill	-24,2
Total	-4,2

Tableau de flux de trésorerie

M€

30.09.06

Résultat net	+2,6
Flux net généré par l'activité	+2,9
Flux net lié aux opérations d'investissements	-29,2
Flux net lié aux opérations de financement	+15,5
Variation de trésorerie	-10,7
Trésorerie au 30.09.06	5,5

Evolution de l'endettement

Dette	30.09.06	31.03.06
Dette bancaire brute	95,9 M€	78,9 M€
Maturité	04.07.07	04.07.07
	01.08.16	
Taux de référence (après Swap)	5,86% / 5,05%	5,86%
Banque	Aareal Bank	Aareal Bank
LTV (hors trésorerie disponible)	62,8%	64,8%
Swap de taux	Swap 1	Swap 2
Montant	75,7 M€	18,0 M€
Taux fixe	3,225%	4,195%
Date de départ	05.07.07	01.08.06
Durée	5 ans	10 ans

Chiffres clés de Züblin Immobilière France au 30.09.06



Patrimoine expertisé (droits inclus)	162,0 M€
Dette bancaire brute	95,9 M€
Exit Tax	18,4 M€
Capitaux propres IFRS (ANR)	46,5 M€
Loyers net perçus	5,5 M€
Cash Flow opérationnel	2,9 M€
Loan To Value	62,8 %
ANR par action	11,68€

Züblin Immobilière France et la Bourse



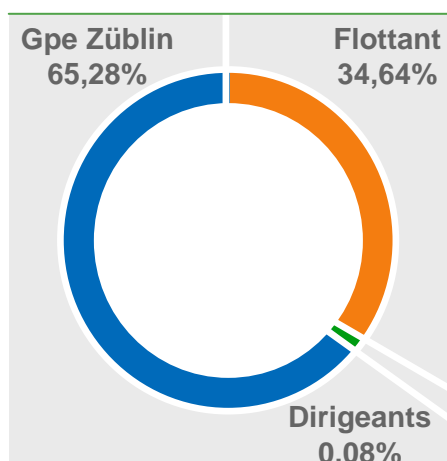
Nombre de titres : 3.976.731

Capitalisation : 59,5 M€

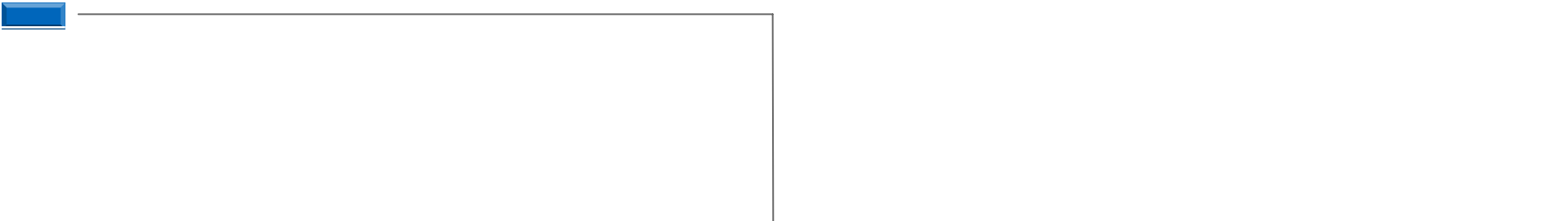
Volume moyen : 4.315 titres / jour

+ bas : 12,00 € (13.06.06)

+ haut : 15,28 € (09.11.06)



Stratégie et perspectives



Dynamisme de l'immobilier de Bureaux
Perspectives
Objectifs stratégiques

Immobilier de Bureaux : reprise du cycle locatif

Record d'engagements en immobilier d'entreprise sur 9 mois : 18,5 Mds € dont 71% dans les Bureaux

Investissements en forte hausse dans les Hauts de Seine (hors Défense) : 4,7 Mds € (+27%)

Recul de l'offre à un rythme modéré : stocks immédiats en baisse de 11%

Confirmation de la reprise des loyers : indice K02 des loyers de seconde main en Ile-de-France (Keops) : +2% depuis le début 2006

Perspectives de rattrapage des loyers dans la 1^{ère} couronne et les Hauts-de-Seine importantes pour les prochains trimestres

Marseille : un très fort potentiel de développement

Des fondamentaux solides : croissance économique, vastes projets urbains, réseau de transport optimum (TGV, aéroport, port, ...)

Une pénurie à court terme d'une offre de bureaux de qualité qui devrait commencer à être enrayée à partir de 2007

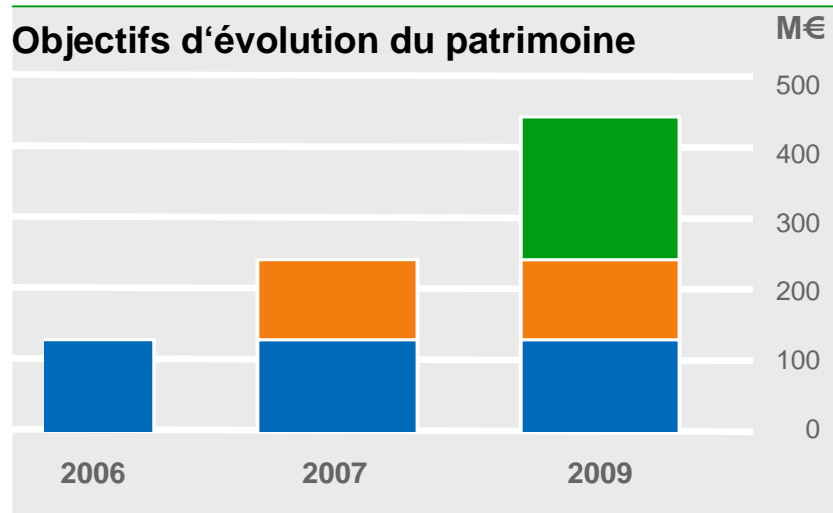
De très vastes projets encore en construction : « Euroméditerranée », « le Sextant », « Cœur Méditerranée »

Loyers : une tendance long terme à la hausse :

- Loyers « neuf » : entre 180 et 210 €/ m² / an HT
- Loyers « ancien » : entre 130 et 170 €/ m² / an HT

Objectifs stratégiques

Objectifs d'évolution du patrimoine



Critères d'acquisitions :

- Immobilier commercial (bureaux)
- Taille : 10 à 50 M€
- Accrétion du cash flow par action
- Privilégier des baux longue durée et des signatures de locataires de qualité
- Régions cibles : Ile-de-France, Marseille, Lille, Lyon

Financement :

- Dettes : Loan To Value compris entre 65 et 75%
- Appel public à l'épargne soutenu par la maison-mère

Perspectives 2006 - 2007 :

- Loyers annuels estimés : 12,1 M€
- Confirmation d'un dividende envisagé au titre de l'exercice 2006 - 2007 de 3 M€

Exercice des BSAR par le Groupe Züblin Immobilien

■ Décision du Groupe Züblin Immobilien d'exercer ses BSAR d'ici fin nov-06

Création de 865.280 actions nouvelles Züblin Immobilière France

Augmentation des fonds propres de 12.408.115 €

Si tous les BSAR sont exercés :

- Nombre total d'actions Züblin Immobilière France : 5.301.133
- Augmentation des fonds propres de 19 M€

Répartition de l'actionnariat inchangé en cas d'exercice de tous les BSAR

Pour plus d'informations : www.zueblin.fr

Accueil English Imprimer Plan du site Contact

zueblin
IMMOBILIÈRE

Zueblin Immobilière (Euronext) +++ 31.10.2006 16:

Zueblin Immobilière
Portefeuille
Relations investisseurs
Relations Médias
Téléchargements
Recevoir des informations

Portrait
Zueblin Immobilière France est une société foncière qui a vocation à investir dans l'immobilier commercial (bureaux, commerce, logistique), son patrimoine immobilier est constitué de 4 immeubles de bureaux, situés à Neuilly-sur-Seine, Gennevillier et Saint-Cloud, plus...

Action en bourse
Graphique interactif

Zueblin Holding AG
www.zueblin.ch

zueblin
IMMOBILIEN

Rapport Annuel

Portefeuille
Des actifs de qualité

Actualité
Chiffre d'affaires consolidé du 2^e trimestre en hausse de 20%
Communiqué de presse du 25.10.06
Zueblin Immobilière France: Calendrier financier 2006 / 2007.
Communiqué de presse du 05.10.06
Zueblin Immobilien Holding AG, société mère de Zueblin Immobilière France augmente son capital de 100 millions CHF.
Communiqué de presse du 26.09.06
Nomination de Caroline Dheilly comme Directeur des acquisitions et de la gestion d'actif
Communiqué de presse du 05.09.06
plus...

Nouvelles coordonnées:
Zueblin Immobilière France
52 rue de la Victoire
F-75009 Paris
Tel +33 (0) 1 40 82 72 40

zueblin
IMMOBILIÈRE

Annexes



Composition du Conseil d'Administration
CV Caroline Dheilly
Le Groupe Züblin Immobilien
Comptes consolidés semestriels au 30.09.06

Un conseil d'administration d'experts

Bruno Schefer

CEO, Groupe Züblin Immobilien



Pierre Essig

Directeur général, Züblin Immobilière France



Pierre N. Rossier

Président, Züblin Immobilière France



Andrew N. Walker

Administrateur



William Nahum

Administrateur indépendant



Xavier Didelot

Administrateur indépendant



Caroline Dheilly



Directeur des acquisitions et de la gestion d'actifs

- 10 ans d'expérience à la Banque La Hénin
- 1996 : Dpt acquisition et gestion d'actifs immobiliers chez Goldman Sachs
- 1999 : Senior manager des équipes immobilières de Deloitte & Touche
- 2004 : Membre du Directoire d'ANF

Participation à de nombreuses opérations d'acquisitions et de cessions de patrimoine immobilier

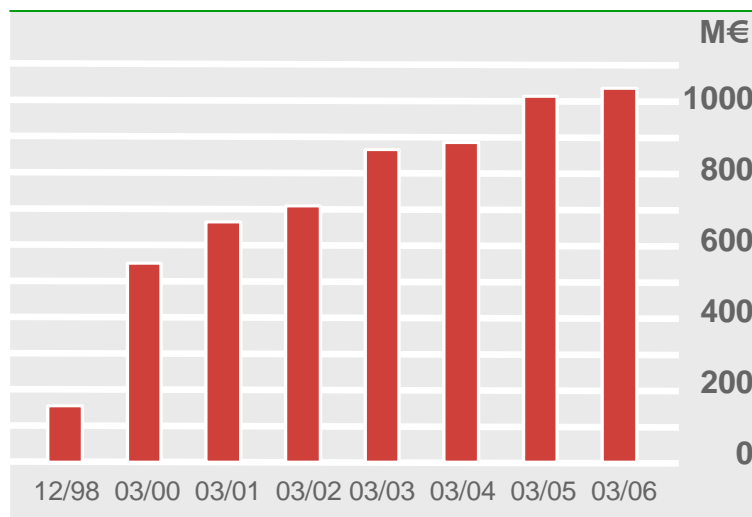
Expérience et très bonne connaissance des marchés en régions, notamment Marseille et Lyon

Groupe Züblin Immobilien

Un développement Européen réussi et continu

Croissance constante du portefeuille immobilier du groupe

Coté au SWX-Zürich : un des 3 grands groupes fonciers cotés en Suisse



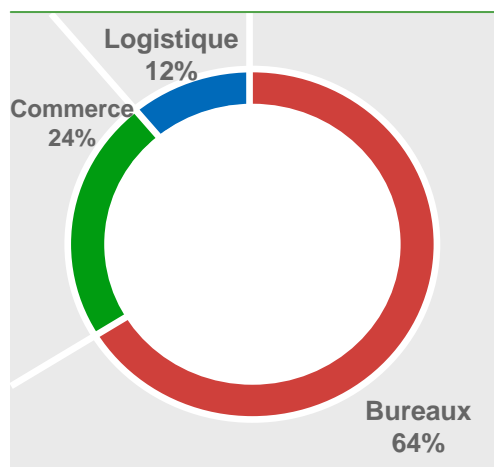
86 actifs immobiliers répartis dans 6 pays européens

Valeur des actifs : 1 milliard d'euros
Loan To Value : 65 à 75%

Stratégie réussie d'acquisitions d'actifs à forte valeur ajoutée dans les régions européennes à potentiel économique élevé

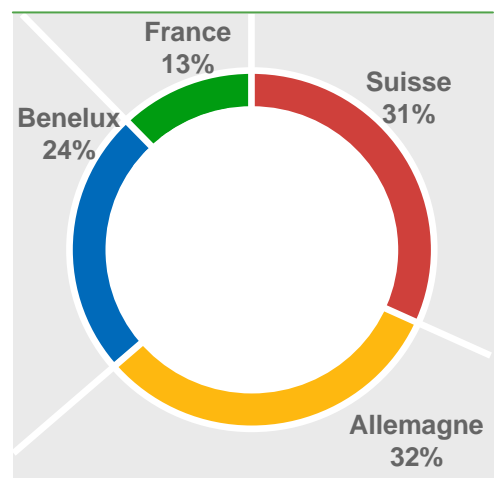
Groupe Züblin Immobilien

Profil de risque réduit - ROE opérationnel > 7,5%



Diversification sectorielle

- Immeubles de bureaux, commerce et logistique
- Pas d'actifs industriels, résidentiels ou de loisirs
- Pas de développement en blanc



Diversification géographique

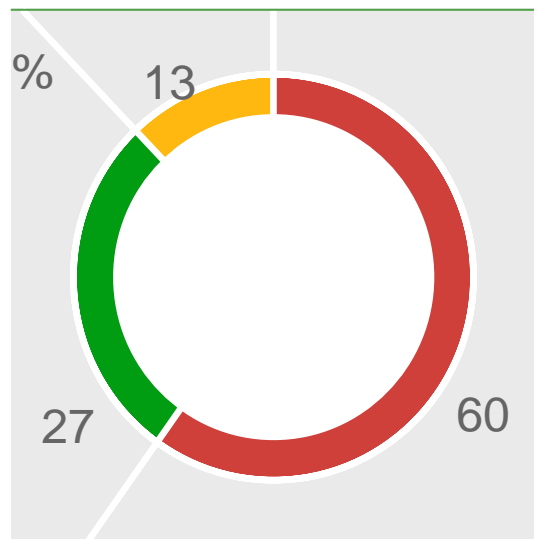
- Profiter des cycles baissiers
- Saisir les opportunités dans les régions européennes à fort potentiel

Groupe Züblin Immobilien

Chiffres clés

M€	31.03.06 (12 mois)
Loyers nets	69,1
EBITDA	50,7
Résultat net	14,7
ROE opérationnel	6,8%
Rendement locatif net	5,8%

M€	31.03.06
Actif immobilier	1.032,6
Capitaux propres	289,0
Dette	727,6



Actionnariat au 31.03.06	
Public	60%
Westblaak Fund	27%
Lamesa Holding SA	13%

Züblin Immobilière France

Bilan consolidé IFRS - Actif

en K€	ZIF comptes consolidés 30.09.06	ZIF comptes consolidés (*) 31.03.06	ZIF comptes consolidés (**) 30.09.05
ACTIFS NON COURANTS			
Capital souscrit non appelé			19
Ecart d'acquisition		24 179	
Immeuble de placement	152 550	121 670	
Immobilisations corporelles	195	4	
Immobilisations financières	182	47	
Instruments financiers	1 973	2 201	
TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT	154 900	148 101	19
ACTIFS COURANTS			
Créances	5 132	4 564	
Créances clients	3 985	3 385	
Autres créances	1 015	958	
Charges constatées d'avance	132	221	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 467	16 150	17
TOTAL DE L'ACTIF COURANT	10 599	20 714	17
TOTAL ACTIF	165 499	168 815	36

(*) : Intégrant les comptes sociaux de Züblin Immobilière France du 01.04.05 au 31.03.06 et l'acquisition de EurCE Immobilière France et de sa filiale NBPL Investissements à compter du 15.12.05.

(**) : Les comptes consolidés de Züblin Immobilière France au 30.09.05 sont identiques aux comptes sociaux en l'absence de consolidation et de retraitements IFRS.

Züblin Immobilière France

Bilan consolidé IFRS - Passif

en K€	ZIF comptes consolidés 30.09.06	ZIF comptes consolidés (*) 31.03.06	ZIF comptes consolidés (**) 30.09.05
CAPITAUX PROPRES			
Capital	23 800	22 775	37
Primes d'émission	21 722	20 416	
Réserves consolidées	-1 639	-2 545	-1
Résultat net consolidé - part du Groupe	2 583	3 100	
CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE	46 466	43 746	36
Intérêts minoritaires		1	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	46 466	43 747	36
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes bancaires	17 801	76 124	
Autres dettes financières	1 087	730	
Instruments financiers	577		
Impôts différés passifs		38 964	
Dettes d'impôts - exit tax	12 076		
TOTAL PASSIF NON COURANT	31 541	115 818	
PASSIFS COURANTS			
Part courante des emprunts et dettes financières	78 196	2 840	
Dettes bancaires	78 131	2 815	
Autres dettes financières	65	25	
Dettes fournisseurs et autres dettes	9 296	6 410	
Provisions pour risques et charges	21		
Avances et acomptes			
Dettes fournisseurs	380	662	
Dettes fiscales et sociales	981	709	
Dettes d'impôt exigible	3 981	1 516	
Autres dettes	679	748	
Produits constatés d'avance	3 254	2 775	
TOTAL DU PASSIF COURANT	87 492	9 250	
TOTAL PASSIF	165 499	168 815	36

(*) : Intégrant les comptes sociaux de Züblin Immobilière France du 01.04.05 au 31.03.06 et l'acquisition de EurCE Immobilière France et de sa filiale NBPL Investissements à compter du 15.12.05.

(**) : Les comptes consolidés de Züblin Immobilière France au 30.09.05 sont identiques aux comptes sociaux en l'absence de consolidation et de retraitements IFRS.

Züblin Immobilière France

Répartition du capital au 30.09.2006

Base non diluée

	30.09.06		31.03.06	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Groupe Züblin	2 595 844	65,28%	2 595 844	68,39%
Administrateurs et dirigeants (*)	3 506	0,08%	6	0,00%
Public (**)	1 377 381	34,64%	1 200 000	31,61%
Total	3 976 731	100,00%	3 795 850	100,00%

Base diluée

	30.09.06		31.03.06	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Groupe Züblin	3 461 125	65,29%	2 595 844	68,39%
Administrateurs et dirigeants (*)	3 508	0,07%	6	0,00%
Public (**)	1 836 500	34,64%	1 200 000	31,61%
Total	5 301 133	100,00%	3 795 850	100,00%

Base non diluée : selon le nombre d'actions émises au 30.09.06 (y compris actions propres et sans pondération)

Base diluée : en tenant compte de toutes les actions qui seraient créées à la suite de l'exercice de la totalité des BSAR non encore exercés au 30.09.06 (y compris actions propres et sans pondération)

(*) : Monsieur Pierre Essig, Directeur général de la société et administrateur, a acheté 3 500 actions Züblin Immobilière France entre le 01.04.06 et le 30.09.06.

(**) : La société Asset Value Investors a déclaré en date du 29.03.06 détenir 209 253 actions soit 5,26% du nombre total des actions émises au 30.09.06, et la société Thames River Capital a déclaré en date du 03.08.06 détenir 210 714 actions, soit 5,3% des actions émises par la société au 30.09.06.

Züblin Immobilière France

Compte de résultat (format EPRA)

en K€	ZIF comptes consolidés - semestriels 30.09.06	ZIF comptes consolidés (*) 31.03.06	ZIF comptes sociaux 6 mois (**) 30.09.05
Revenus locatifs	5 700	3 099	
Charges du foncier	-76	-35	
Charges locatives non récupérées	-8	-38	
Charges sur immeubles	-74	-49	
Loyers nets	5 542	2 977	
Frais de structure	-704	-226	
Frais de personnel	-182	-72	
Frais de fonctionnement	-886	-298	
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	2 170	3 544	
Solde net des ajustements de valeur	2 170	3 544	
Résultat opérationnel net	6 826	6 223	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2 564	50	
Intérêts et charges assimilées	-2 618	-1 467	
Coût de l'endettement financier net	-54	-1 417	
Résultat net avant impôt	6 772	4 806	
Impôt courant (exit tax)	-18 375	-1 700	
Reprise des impôts différés passifs	38 364	-6	
Annulation de l'écart d'acquisition	-24 178		
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 583	3 100	
Dont part du Groupe	2 583	3 100	
Dont part des minoritaires			

(*) : Intégrant les comptes sociaux de Züblin Immobilière France du 01.04.05 au 31.03.06 et l'acquisition de EurCE Immobilière France et de sa filiale NBPL Investissements à compter du 15.12.05.

(**) : Les comptes consolidés de Züblin Immobilière France au 30.09.05 sont identiques aux comptes sociaux en l'absence de consolidation et de retraitements IFRS.

Züblin Immobilière France

Tableau de flux de trésorerie

en K€	ZIF comptes consolidés 30.09.06	ZIF comptes consolidés (*) 31.03.06	ZIF comptes consolidés (**) 30.09.05
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires)	2 583	3 100	
Neutralisation amortissements	18		
Neutralisation provisions	21		
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement (sans incidence sur la trésorerie)	-2 169	-3 611	
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	453	-511	0
Coût de l'endettement financier net	55	1 417	
Charge d'impôt	4 189	1 706	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	4 697	2 613	0
Impôt versé	-1 562	24	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-203	-390	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	2 932	2 247	0
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisition d'immobilisations	-28 674	-29 477	
Acquisition autres immobilisations	-209	-72	
Acquisition actions propres	-141		
Contrat de liquidités	-105		
Acquisition DG	-30		
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	-29 159	-29 549	0
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Emissions d'emprunts	18 000		
Remboursements d'emprunts	-1 075	-452	
Dividendes versés	-1 988		
Augmentation de capital souscrite (net de frais IPO)	1 067	22 757	
Augmentation prime émission	1 389	20 416	
Augmentation des dépôts locataires	451	55	
Intérêts financiers nets versés	-2 320	-1 204	
Incidence des variations de périmètre - Trésorerie du Groupe EurCE au 15.12.05		1 863	
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	15 544	43 435	0
Variation de trésorerie	-10 683	16 133	0
Trésorerie à la clôture			
Disponibilités	5 467	16 150	17
Trésorerie à la clôture	5 467	16 150	17
Trésorerie à l'ouverture			
Disponibilités	16 150	17	17
Trésorerie à l'ouverture	16 150	17	17
Variation de trésorerie de la période	-10 683	16 133	0

(*) : Intégrant les comptes sociaux de Züblin Immobilière France du 01.04.05 au 31.03.06 et l'acquisition de EurCE Immobilière France et de sa filiale NBPL Investissements à compter du 15.12.05.

(**) : Les comptes consolidés de Züblin Immobilière France au 30.09.05 sont identiques aux comptes sociaux en l'absence de consolidation et de retraitements IFRS.